

Aanbesteding: Managing Agent ten behoeve van Mindlabs
Aanbestedende Dienst: VvE Locomotiefboulevard 101 te Tilburg
Referentie: 2021 /001/ MLJB

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
17 Vraag 4 NvI 1

Vraag:

De aansprakelijkheid is van toepassing op directe schade, maar is niet gelimiteerd. U stelt als eis dat wij verzekerd moeten zijn voor bedragen van minimaal 2,5 miljoen per gebeurtenis. Echter, ook vanuit onze verzekeraar, zijn wij daarin gewend dat er ook afspraken opgenomen zijn t.a.v. limitering. Daarom willen wij toch de verdiepingsvraag stellen of u dit in acht wilt nemen en daarin een limitering wilt opnemen t.a.v. aansprakelijkheid van maximaal € 2,5 miljoen per gebeurtenis en maximaal € 5 miljoen per jaar?

Antwoord:

Wij gaan akkoord met uw voorstel.

Beantwoord op: 02-09-2021
Label: Juridisch

Ref.nr. **Onderwerp:**
18 Vraag 3 NvI 1

Vraag:

Het klopt dat daarin artikel 8.2 over vrijwaring van Opdrachtnemer gaat. In artikel 8.1 wordt gesteld dat Opdrachtnemer de Opdrachtgever vrijwaart in genoemde situaties. Daarin is geen begrenzing genoemd. Wij willen daarin het verzoek doen ten aanzien van vrijwaringen een begrenzing op te nemen zoals eerder voorgesteld van maximaal € 2,5 miljoen per gebeurtenis en € 5 miljoen per jaar. Bent u hiertoe bereid?

Antwoord:

Wij gaan hiermee akkoord.

Beantwoord op: 02-09-2021
Label: Juridisch

Ref.nr. **Onderwerp:**
19 PvE Bijlage 2

Vraag:

Kunt u bevestigen dat vergaderarrangementen worden doorbelast aan huurders of externen? Aangezien deze functionaliteit wel in de FMIS dient te zitten.

Antwoord:

Dat is correct. Primair zal het gaan om gebruik van faciliteiten/ruimten in en om het Bruisend Hart, maar mogelijk ook andere ruimten in het gebouw.

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

20

Onderwerp:

PvE paragraaf 7.2

Vraag:

Kunt u opgave doen welke bankrekening (VvE) hanteert? Dit in verband met de koppeling van de administratiesoftware.

Antwoord:

De VvE is voornemens een bankrekening bij ABN AMRO af te sluiten (wordt momenteel geregeld).

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

21

Onderwerp:

PvE paragraaf 2.2.4

Vraag:

In deze paragraaf geeft u het volgende aan: "Diverse aanbestedingen werkzaamheden dienstverleners planning: september t/m december 2021". In het aanbestedingsdocument pagina 9 staat in de planning als ingangsdatum 1 november 2021. Dat betekent dus dat de geselecteerde partij pas in november de gevraagde rol qua advisering voor de inrichting van de facilitaire dienstverlening alsook de aanbesteding hiervan kan aannemen. Bent u zich hiervan bewust?

Antwoord:

"Ja, hiervan zijn wij ons bewust.
"

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

22

Onderwerp:

PvE paragraaf 2.2.4

Vraag:

Wordt het gebruik van de ruimte 'Bruisend Hart' verrekend in de servicekosten of dienstverlening? Is het correct dat er sprake is van meerdere geldstromen zijnde; huur, servicekosten en dienstverlening?

Antwoord:

Dat is correct. Het is mogelijk dat huurders om dienstverlening vragen die buiten de reguliere servicekosten vallen.

Beantwoord op: 02-09-2021**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

23

Onderwerp:

PvE paragraaf 2.2.1

Vraag:

Is in de ingangsdatum per april 2022 huur en servicekosten in de huurovereenkomst geborgd?

Antwoord:

Hierover is overeenstemming tussen partijen. Formele vertaling naar addendum huurovereenkomsten wordt momenteel voorbereid.

Beantwoord op: 02-09-2021**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

24

Onderwerp:

PvE paragraaf 2.2.1

Vraag:

Kunt u aangeven hoeveel beoogde verhuurbare eenheden er zijn in de vrije opgave (1.950 m² vvo)? Bijvoorbeeld 16 m² VVO x circa 120 huurders of grotere oppervlaktes bijvoorbeeld 8 huurders van ca. 243 m² vvo; Deze informatie is van belang om de juiste inschatting te maken van de bijbehorende workload met betrekking tot huurcontracten, contact met huurders en eventuele mutaties welke van toepassing zijn.

Antwoord:

"Inmiddels is duidelijk geworden dat de vrije opgave deels wordt verhuurd aan Fontys en Tilburg University. Voor beide partijen geldt dat dit een uitbreiding is van de ruimten waarover zij reeds beschikten in MindLabs. De vrije opgave van 1.950 m² vvo zal als volgt worden ingezet:

- ca. 600 m2 vvo voor Fontys
- ca. 150 m2 vvo voor Tilburg University
- 1.200 m2 vvo voor kleinere huurders (nog invullen).

In het kader van de inschrijving kan rekening worden gehouden met totaal 6 à 8 kleinere huurders voor de resterende 1.200 m2 vvo vrije opgave. "

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

25

Onderwerp:

PvE paragraaf 1.4

Vraag:

Hierin is het volgende aangegeven: 'De aansturing van de managing agent wordt verzorgd door de VvE; de managing agent legt dus verantwoording voor zijn werkzaamheden af aan het bestuur van de VvE. In de dagelijkse praktijk zal de afstemming plaatsvinden met een contactpersoon van de gemeente Tilburg en een contactpersoon van Fontys.' Is er een organogram beschikbaar zodat voor inschrijvers inzichtelijk is hoe de Demandorganisatie (fte's) precies is ingericht?

Antwoord:

"Zie bijlage 1 bij deze NvI.

Het bestuur van de VvE kan, waar noodzakelijk, voor advies of ondersteuning terugvallen op medewerkers van de gemeente Tilburg en/of Fontys. De demandorganisatie (zowel het bestuur van de VvE als de staforganisatie met intern adviseurs) kent een beperkte bezetting . Alle functionarissen van binnen de VvE hebben hun dienstverband bij de gemeente of bij Fontys. De VvE heeft geen medewerkers in dienst."

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

26

Onderwerp:

PvE paragraaf 1.3 en 2.2.1

Vraag:

In paragraaf 1.3 is het volgende opgenomen: Fontys is naast eigenaar ook gebruiker. Betekent dit in de praktijk dat Fontys ook huur als gebruiker betaalt? Kunt u ons inzicht geven c.q. meer verduidelijking geven in de betreffende huurstromen?

Antwoord:

Zie bijlage 2 bij deze NvI

Beantwoord op: 02-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. 27
Onderwerp: Prijsblad, tab 3, uitvoeringsfase

Vraag:

In de opmaak van het prijsblad is maar 1 regel aangemaakt voor de rol van VvE-beheer. De inhoud van deze rol kent echter 2 verschillende aspecten (Financieel -en Technisch management). Deze rollen kennen beiden totaal verschillende tarieven, ook de ureninzet per maand is wezenlijk anders. Wij adviseren u om een splitsing te maken in financieel managementkosten per jaar en technisch management kosten per jaar, zodat u een goed vergelijk kunt maken en beide kostencomponenten inzichtelijk zijn. Indien u hiermee akkoord gaat, verzoeken wij u om inschrijvers te voorzien van een nieuw aangepast prijsblad met 2 invulregels voor het Financieel en Technisch VvE beheer.

Antwoord:

"Uw suggestie is verwerkt in het Prijsblad, zie bijlage 3 bij deze NvI.

Inschrijvers wordt gevraagd de kosten voor het FMIS - systeem separaat te prijzen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen:

- Kosten in de opstart- en uitvoeringsfase;
- Vaste/variabele kosten (in de uitvoeringsfase)."

Beantwoord op: 02-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. 28
Onderwerp: Prijsblad, tab 3, uitvoeringsfase

Vraag:

In de opmaak van het prijsblad is geen regel opgenomen voor de licentiekosten van FMIS/Financieel software pakket. Dit zijn echter wel jaarlijks terugkerende kosten in de uitvoeringsfase. We adviseren u voor een zuivere beoordeling door inschrijvers separaat te laten prijzen en niet te verdisconteren in uurtarieven. Indien u hiermee akkoord gaat, verzoeken wij u om inschrijvers te voorzien van een aangepast nieuw prijsblad aangevuld met een extra in te vullen tabblad genaamd 'Uitvoeringsfase(2)' met hierin de nader in te vullen regels 'Licentie kosten en overige kosten nader te omschrijven door Inschrijver'?

Antwoord:

"Uw suggestie is verwerkt in het Prijsblad, zie bijlage 3 bij deze NvI.

Inschrijvers wordt gevraagd de kosten voor het FMIS - systeem separaat te prijzen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen:

- Kosten in de opstart- en uitvoeringsfase;
- Vaste/variabele kosten (in de uitvoeringsfase)."

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

29

Onderwerp:

Aanbestedingsdocument 4.3

Vraag:

Is het toegestaan om naast het maximaal aantal pagina's welke van toepassing zijn per gunningscriteria, bijlagen te mogen toevoegen?

Antwoord:

Nee dat is niet toegestaan. Ook is het niet toegestaan om verwijzingen naar internetpagina's, links etc te verwijzen om op deze wijze het aantal pagina's te omzeilen.

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

30

Onderwerp:

Aanbestedingsdocument 3.3.1

Vraag:

U ontvangt na voorlopige gunning een kopie van de polis van de verzekeraar t.a.v. aansprakelijkheid. Opdrachtnemer maakt onderdeel uit van een concern. Namens het concern worden collectieve verzekeringen afgesloten. Daarom is het verstrekken van inzage in de verzekeringspolis niet mogelijk. Bent u ermee akkoord dat Opdrachtnemer volstaat met het overleggen van een verzekeringscertificaat waaruit blijkt dat Opdrachtnemer afdoende is verzekerd en tot welke bedragen?

Antwoord:

Ja, dat is akkoord.

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

31

Onderwerp:

Aanbestedingsdocument 3.3.1

Vraag:

U ontvangt na voorlopige gunning de accountantsverklaring over de meest recente jaarrekening. Omdat wij onderdeel zijn van een moedermaatschappij is sprake van een 403 verklaring. De moedermaatschappij stelt zich garant voor een dochteronderneming. Met als gevolg dat de dochter geen jaarrekening hoeft op te stellen en te publiceren. Verantwoording vindt plaats via een gezamenlijke jaarrekening van moeder en dochterbedrijf. Gaat u ermee akkoord dat wij de accountantsverklaring afgeven over de jaarrekening van onze moedermaatschappij?

Antwoord:

Ja, dat is akkoord.

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Technische aspecten

Vraag:

Kunt u aangeven of er in het pand al ecosystemen / smart technology aanwezig zullen zijn? bijvoorbeeld bij de vergaderruimtes?

Antwoord:

Het pand beschikt over een GBS waaraan verlichting, beveiliging, toegang, klimaat, zonwering, brandmeld, ontruiming, BHV-installatie, CCTV en liften zijn gekoppeld. Verder zijn bij een aantal (met name vergader-)ruimten aansluitingen voorzien voor eventuele toekomstige displays voor interactie met/aansturing door gebruikers. Ook wordt een it-netwerk middels NaaS en WaaS voor het gebouw voorbereid. In het Bruisend Hart komen schermen voor narrowcasting . Over aanvullende voorzieningen voor het Bruisend Hart (o.a. groot display aan kraanbaan) wordt op dit moment nog gesproken. Tot slot zijn in onderwijs- en andere ruimten ook specifieke AI-devices aanwezig die geen relatie hebben met het gebouw, maar ingezet worden voor onderwijs en onderzoek.

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Voostel

Vraag:

Kunt u aangeven of een voorbrief ook mee telt binnen de vastgestelde pagina's?

Antwoord:

Een aanbiedingsbrief telt niet mee maar zal ook niet worden voorgelegd aan de beoordelaars in die zin is dan ook een aanbiedingsbrief zinledig omdat van de inhoud geen kennis zal worden genomen.

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

34

Onderwerp:

inhuizing / Implementatie

Vraag:

Kan er - voor zover bekend - ook al een overzicht meegestuurd worden wanneer elke huurder (incl. Fontys) in gaat huizen in het pand en om hoeveel eindgebruikers per huurder dit gaat?

Antwoord:

"Planning inhuizing:

- onderwijsinstellingen OGT, Fontys, TiU: in de zomervakantie van 2022
- commerciële huurders: zo spoedig mogelijk na oplevering van het gebouw

Aantal eindgebruikers (onder voorbehoud):

- Zwijsen, 140 personen
- DPG Media, 50 personen (mogelijk meer)
- Fontys, 700 personen
- Onderwijsgroep Tilburg, 100 personen
- Tilburg University, 235 personen
- Vrije opgave, 100 personen
- Bezoekers huurders, 250 personen
- Bezoekers bruisend hart (evenementen e.d.), 370 personen

Aantallen personen nog aan wijziging onderhevig i.v.m. nieuwe inzichten thuiswerken/corona"

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.

35

Onderwerp:

Inhuizing

Vraag:

Klopt de aanname dat de periode na oplevering van het pand (2 februari) en vóór inhuizing (vanaf april) o.a. gebruikt wordt voor hurende partijen om hun eigen kantoorruimtes in gereedheid te brengen/ voor VvE om

interieurwerkzaamheden aan gemeenschappelijke ruimtes uit te voeren?

Antwoord:

Dat is correct.

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.

36

Onderwerp:

Verduidelijking

Vraag:

Kunt u aangeven wat uw definitie is van 'state of the art' dienstverlening?

Antwoord:

Er wordt dienstverlening geboden die aansluit op de nieuwste ontwikkelingen. De elementen die daarbij relevant zijn, zijn opgesomd in paragraaf 2.1.1 van het PvE.

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

37

Onderwerp:

VVE

Vraag:

Kunt u aangeven welke rol het VVE bestuur zal spelen tijdens het contract? Vervullen zij dagelijkse taken of bijvoorbeeld enkel in VVE overleggen aanwezig?

Antwoord:

Het VvE bestuur houdt afstand tot de uitvoering en zal geen actieve rol vervullen in dagelijkse taken. Idealiter zou afstemming tussen managing agent en VvE bestuur enkel plaats hoeven vinden tijdens reguliere VvE-overleggen. Vanzelfsprekend is het VvE bestuur wel tussentijds aanspreekbaar voor de managing agent indien zich knelpunten/vragen voordoen bij dagelijkse taken.

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.

38

Onderwerp:

VVE

Vraag:

Kunt u aangeven wie er deel neemt in de VVE van Mindlabs? En in welke functie?

Antwoord:

Het VvE bestuur wordt gevormd door de portefeuillemanager van het vastgoedbedrijf van de gemeente Tilburg en de directeur Huisvesting & Facilitaire Zaken van Fontys.

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.

39

Onderwerp:

Beoordeling

Vraag:

Kunt u aangeven uit welke personen/ organisaties het beoordelingsteam bestaat die de stukken beoordelen en aanwezig is bij de interviews?

Antwoord:

Deel uitmaken van het beoordelingsteam. Vertegenwoordigers van toekomstige huurders en van het bestuur van de VVE.

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Proces

Ref.nr.

40

Onderwerp:

Aanbestedingsdocument 3. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid
Onderwerp: FMIS

Vraag:

Aanbestedingsdocument

3. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Onderwerp: FMIS

Bij 4. FMIS vraag u om een referentie die betrekking heeft op de volgende kerncompetentie: het implementeren en voorzien van een FMIS systeem, inclusief het koppelen van het systeem aan bestaande systemen.

We hebben ruime ervaring met het implementeren van FMIS-systemen én met het koppelen van het FMIS-systeem aan bestaande systemen. Echter hebben we deze beide eisen niet verenigd binnen 1 opdrachtgever. Ben u bereid de referentie eis hierop te verruimen?

Antwoord:

Ja, dat is akkoord.

Beantwoord op: 02-09-2021
Label: Contract

Ref.nr.

41

Onderwerp:

Programma van Eisen Bijlage 2 Functionaliteit en technische eisen FMIS-systeem
Onderwerp: FMIS

Vraag:

Programma van Eisen

Bijlage 2 Functionaliteit en technische eisen FMIS-systeem

Onderwerp: FMIS

Hoeveel gebruikers gaan naar verwachting gebruik maken van het FMIS?

Op basis hiervan kunnen wij de benodigde licentiekosten vaststellen.

Antwoord:

"Kijkend naar de verschillende rollen (beschreven in bijlage 2, PvE), wordt de volgende omvang verwacht (excl. rollen applicatiebeheer/behandelaar):

- Behandelaar met beperkte functionaliteiten: een medewerker die meldingen c.q. werkbonnen voor uitsluitend zijn eigen contract in behandeling kan nemen, in dit geval door MindLabs gecontracteerde partijen (circa 15 organisaties);
- Gebruikers met beperkte functionaliteiten: huurders/gebruikers. Deze dienen meldingen, reserveringen en bestellingen kunnen plaatsen en inzien. [circa 15 gebruikers];
- Opdrachtgever heeft naast gebruikerstoegang ook toegang tot de rapportagemodule (circa 4 medewerkers)"

Beantwoord op: 02-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.

42

Onderwerp:

Prijzenblad

Vraag:

Prijzenblad

Onderwerp: uitvoeringsfase

Wij missen in het Prijzenblad, tab Uitvoeringsfase de systeemkosten /licentiekosten voor het FMIS. Kunt u deze toevoegen?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 28.

Beantwoord op: 02-09-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.

43

Onderwerp:

Programma van Eisen Paragraaf 3.2 EIS ALG.02 Eindverantwoordelijk voor uitvoering werkzaamheden

Vraag:

Programma van Eisen

Paragraaf 3.2 EIS ALG.02 Eindverantwoordelijk voor uitvoering werkzaamheden

Vraag: onderaannemer versus facilitair dienstverlener

In alinea 3 van deze paragraaf stelt u het volgende: “voor de functie van beheerder geldt dat deze medewerkers een dienstverband dienen te hebben met de managing agent of een door de managing agent gecontracteerde onderaannemer. Het onderbrengen van (een deel van) de functie van de beheerder bij een facilitair dienstverlener (derde, niet zijnde managing agent of zijn onderaannemer) is niet toegestaan.” Dit is voor ons niet geheel duidelijk. Mogen wij een onderaannemer aan ons binden die een facilitair dienstverlener is voor de inzet van de rol van beheerder?

Antwoord:

Ja, wanneer de facilitair dienstverlener als onderaannemer aan u is verbonden is dat akkoord.

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

44

Onderwerp:

4.5 Gunningscriterium Prijs

Vraag:

4.5 Gunningscriterium Prijs

Bij 4.5.2 stelt u een plafondbedrag voor de uitvoeringsfase van € 230.000 in jaar 1 en € 200.000 in jaar 2.

Een substantieel deel van het plafondbedrag dient te worden besteed aan inputgerichte eisen vanuit de Aanbestedende Dienst, zoals de verplichte fysieke aanwezigheid van de Beheerder op maandag tot en met vrijdag van 07.30 uur tot 22.30 uur. Daarnaast wordt een deel van de vaste jaarlijkse kosten besteed aan systeem- en licentiekosten. De prestatie-eis die bij de Managing Agent wordt neergelegd is een besparing op de kosten van jaar 1 naar jaar 2 van ca 13%. Wij vragen ons af of deze eis realistisch is en verzoeken u dit nog eens ter heroverwegen.

Antwoord:

Het verschil tussen het eerste en tweede jaar hangt niet samen met een prestatie-eis voor kostenbesparing. Omdat sprake is van een nieuw gebouw en gebruikers die verschillende tijdstippen inhuizen wordt verwacht dat het eerste jaar 'bewerkelijker' is. Daarom is rekening gehouden met een hoger

plafondbedrag voor het eerste jaar. Voor jaar 2 en later is uitgegaan van een plafond van € 200.000 per jaar.

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

45

Onderwerp:

Aanbestedingsdocument 4.3 Gunningscriterium Kwaliteit

Vraag:

Aanbestedingsdocument

4.3 Gunningscriterium Kwaliteit

Bent u bereid om bij het onderdeel plan Opstartfase (4.3.1) een extra pagina toe te voegen voor de planning? Dus 3 A4 voor de tekst en 1 A4 voor de planning?

Antwoord:

Ja, dit is toegestaan.

Beantwoord op: 02-09-2021

Label: Inhoud